

Vorwort

Wir beschäftigen uns nun seit mehr als 20 Jahren mit steuerlichen und wirtschaftlichen Fragen rund um Immobilien. Unsere Tätigkeit reicht von der steuerlichen und wirtschaftlichen Beratung bei Erwerb, Finanzierung, Bewirtschaftung und Verwertung von Immobilien bis hin zur Betreuung der immobilien-spezifischen Bereiche von Unternehmenstransaktionen. Das Feld reicht vom Kauf einer Vorsorgewohnung oder eines Zinshauses über öffentliche Ausgliederungen bis hin zu komplexen Portfoliotransaktionen wie Konzernentflechtungen oder Herauslösung von Immobilien aus einem Industriekonzern. Zu unseren Highlights gehörten Konzeptionen des Verkaufs mehrerer Bürotürme, die steuerliche Entwicklung offener und geschlossener, aus- und inländischer Immobilienfonds und die Verwertung eines der größten österreichischen Immobilien-Portfolios.

Dennoch wissen wir heute nicht mehr, welcher sprichwörtliche „Teufel“ uns geritten hat, als wir uns letzten Sommer entschlossen haben, dieses Buch zu schreiben. Auch wenn man etliche Jahre in dieser Spezialmaterie tätig ist, ist es kein Leichtes, seine Erfahrung und sein Wissen einem größeren Experten-Leserkreis gut verständlich darzustellen. Das Problem wird verständlicher, wenn man sich die zentrale Bedeutung von Immobilien und Immobilientransaktionen aus volkswirtschaftlicher Sicht vor Augen hält. Immobilien stellen einen ganz wesentlichen Teil des volkswirtschaftlichen Gesamtvermögens und der Produktion unseres Landes dar. Dementsprechend interessant und wichtig ist daher die Besteuerung von Immobilien und Immobilientransaktionen für den Staat. Dies führt zu komplexen Systemen und einer Parallelität von Ertrag-, Umsatz- und Verkehrsteuern. Man kann nicht von einem Transaktionsmodell sprechen, sondern bestenfalls von Modelltypen. Dazu kommt eine geradezu unheimliche Dynamik bei der Produktentwicklung und deren Besteuerung.

Die Herausforderung bei der Beratung von Immobilientransaktionen ist nicht nur das reine Steuerrecht, sondern auch die Vernetzung mit anderen Gebieten. Eine Immobilientransaktion erfordert nicht nur die steuerliche Betrachtung, sondern auch die zivilrechtliche, wirtschaftliche, öffentlich- und umweltrechtliche sowie bautechnische Prüfung. Die Erfahrung zeigt, dass es wenig Sinn macht, den Kauf einer Immobilie steuerlich zu optimieren oder mit dem Makler um einen Prozentpunkt zu streiten, jedoch eine allfällige Kontaminierung oder wertschädigende Mietrechte zu übersehen.

Gerade diese Komplexität und Verzahnung von Immobilientransaktionen mit verschiedenen anderen Bereichen stellt aus unserer Sicht die besondere und unsere persönliche Herausforderung dar.

Das 1. StabG 2012 hat mit wesentlichen Dogmen der Besteuerung von Grundstücksverkäufen und der Grundstücksvermietung gebrochen. Die als beinahe selbstverständlich angesehene Steuerfreiheit von Verkäufen nach Ablauf der Spekulationsfrist ist abgesehen von einigen Ausnahmen weggefallen. Damit fallen

viele Bauherrenmodelle wirtschaftlich in sich zusammen. Das Sparpaket wird daher nicht nur steuerliche, sondern auch häufig schadenersatzrechtliche Folgen haben.

Wir haben uns das Ziel gesetzt, ein Praktiker-Arbeitsbuch und Nachschlagewerk für Experten aus dem Immobilienbereich zu entwickeln. Dabei war es uns wichtig, einerseits ein fundiertes steuerlich-wissenschaftliches Niveau zu gewährleisten, andererseits aber die Lesbarkeit und Verständlichkeit für „Nicht-Steuerberater“ zu erhalten. Wir hoffen, dieses Ziel ist uns annähernd gelungen. Dabei ist zu bedenken: Bekannterweise ist das Steuerrecht nicht nur Privaten, sondern auch Experten mitunter unverständlich.

Die Autoren haben sich die einzelnen Kapitel schwerpunktmäßig aufgeteilt, wobei Sabine Studera ausschließlich für den Bereich Umsatzsteuer und Roman Thunshirn ausschließlich für den Bereich Verkehrssteuern verantwortlich sind. Es mag daher mitunter zu stilistischen Bruchstellen kommen. Es war uns aber wichtig, dass jeder der Autoren die persönliche Verantwortung für seinen Teil übernimmt. Die Einarbeitung der neuen ab 1.4.2012 geltenden Rechtslage sowie des im November 2012 beschlossenen AbgÄG 2012 war schwierig, weil sie nicht nur unter Zeitdruck, sondern auch ohne Reflexion auf Literatur, Erlässe und Rspr stattfinden musste. Im Einzelnen bestehen manche Unklarheiten, die durch die Praxis und Wissenschaft geklärt werden müssen.

Wir hoffen, sehr verehrte Leserinnen und Leser, nicht nur mit großem Interesse, sondern auch wohlwollend kritisch angenommen zu werden. Wir sind für Hinweise und Anregungen, die wir für die nächste Auflage gerne entgegennehmen, dankbar. Sie können uns Ihre Rückmeldung unter der E-Mail-Adresse r.thunshirn@merkur-treuhand.at zukommen lassen.

Es ist uns ein Anliegen, allen die an der Entstehung dieses Buches mitgewirkt haben und denen, die durch deren Entstehung besonders betroffen waren herzlich zu danken. Zu den letzteren zählen unsere Familien, Robert, Melanie und Daniel, Philipp und Julia, sowie unsere engsten Kolleginnen und Kollegen, die unsere Doppelbelastung täglich ertragen mussten. Wir danken unseren Kolleginnen und Kollegen, insbesondere *Marlis Steinwandtner*, *Tina Angst* und *Christoph Hohenecker*, der auch das Kapitel 4 „Bauherrenmodelle“ erstellt hat, für ihre persönliche und fachliche Unterstützung.

Ganz besonderer Dank gebührt Herrn *Mag. Klaus Kornherr* vom Verlag, der bei diesem Buch als Ideengeber und Pate zur Seite gestanden ist und ohne den dieses Buch nicht zustande gekommen wäre. Weiters gilt unser Dank Frau *Mag. Regina Danek* vom Linde Verlag für die stets umsichtige Betreuung des Buchprojektes.

Wien, im November 2012

Die Autoren